

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

609/2

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0220632

מגורים במגרש מס' 95, ברח' אהרון יריב 10, שכל רמות ד', באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת

אישורים

605-0220632

0806/6 20/65010

טל אל-על
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מסי 95 המיועד לאזור מגורים א' (חד משפחתי בודד) ונמצא ברח' אהרון יריב, שכ' רמות ד', באר שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת ומתוכננת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מגורים במגרש מס' 95, ברח' אהרון יריב 10, שכל רמות ד', באר שבע

מספר התכנית 605-0220632

1.2 שטח התכנית 0.738 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 182123

קואורדינאטה Y 575056

1.5.2 תיאור מקום שטח התוכנית נמצא ברח' אהרון יריב, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אלוף יריב אהרון	10	

שכונה רמות ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2093 / 5 מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2093 ממשיכות לחול.	5052		07/02/2002
185 / 5 במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 185 ממשיכות לחול.	4505	2759	20/03/1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/04/2015	נטליה ליפובצקי		27/12/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלום זבצקי			באר שבע	אלוף יריב אהרון	10	052-5703016		N_liparch@ 012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	שלום זבצקי			באר שבע	אלוף יריב אהרון	10	052-5703016		N_liparch@012.net.i

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573394	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים בסמכות ועדה מקומית במגרש (תא שטח) מס' 95 המיועד לאזור מגורים א' בשכ' רמות ד', באר שבע הכוללים: הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח לבניה מסה"כ 347 מ"ר ל - 443 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(1) כמפורט להלן:

א. למטרה עיקרית מ- 250 ל- 330 מ"ר.

ב. למטרת שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת מ- 37 מ"ר ל- 53 מ"ר (ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, סככת חניה

30 מ"ר וגגונים עד 3 מ"ר).

ג. למטרת שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - ללא שינוי.

2. הגדלת תכסית קרקע מ- 37.8% (237 מ"ר) ל- 48% לפי סעיף 62א (א) (9).

3. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

4. קביעת קווי בניין למדרגות חיצוניות לפי סעיף 62א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.738

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	330		+80	250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	95

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	110	14.93
מגורים א'	627	85.08
סה"כ	737	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	110.11	14.93
מגורים א'	627.48	85.07
סה"כ	737.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
א	הוראות
	<p>הוראות בניוי</p> <p>לבית קיים חד משפחתי בודד</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בתוך קווי הבניין מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראלים. 2. קיימות קורות בטון בחזית קדמית של הבית המהוות חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבורן. 3. תותר הקמת מדרגות חיצוניות (כניסה למרתף) קווי בניין מסומן בתשריט. 4. תותר בניית מחסן כחלק מהבית בגודל עד 8 מ"ר. 5. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 2. גימור התוספת יהיה מתואם לבית קיים. חומר גמר- טיח או חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית וכו') או שילוב ביניהם. 3. מתקנים טכניים כולל חלקים חיצוניים של מזגנים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	דרך ציבורית
א	הוראות
	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת			
							שטחי בניה	סה"כ				עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
אחורי (2)	צידו- ימני (2)	צידו- שמאלי (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	10.5	1	48	70.65	443	60	330	(1) 53	627	95	מגורים א'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		מגורים א'
		95

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שרות מעל לכניסה הקובעת - ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), מחסן 8 מ"ר, סככת חניה (עד 30 מ"ר) וגגונים עד 3 מ"ר..
- (2) קווי בניין כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.2	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שלום זבצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 4/7/16 חתימה: Kay
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שלום זבצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 4/7/16 חתימה: Kay
עורך התכנית	שם: נטליה ליפובצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: חתימה: 

ליפובצקי נטליה
אדריכלות
מ.ד.שיון 104717